



**BEZEICHNERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschößflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
  - Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptföhrstrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
  - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - F Fußweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
  - Versorgungsfläche
  - Pumpwerk
  - Unterflurhydrant
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
  - Wasserleitung
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünfläche öffentlich
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
  - Regenrückhaltebecken
  - Gewässerrandstreifen
  - Abgrabungsfläche 0,60 m unter jetzigem Gelände
  - Überschwemmungsgebiet
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN**
  - Fläche für Aufschüttungen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PEFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Sichtwinkel (Hinweis)
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes

**PRÄAMBEL:**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.05.1994 als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
2. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in den eingeschossigen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um -1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Bei Vollgeschossen im Dachgeschöß und in anderen Geschossen sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschößigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden liegen.
6. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
7. An den Außenseiten des Wendeparkplatzes müssen Freihaltzonen (von max. 1,00 m), die im Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhängen von festen Einbauten freigehalten werden.
8. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist so anzulegen, daß der Anteil der intensiv gepflegten Flächen inkl. Fußwege 20% nicht überschreitet. Die übrigen Flächen sind je zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. zur Anlage eines extensiven Krautsaumes zu verwenden.
9. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschößiger Bauweise zwischen 24 und 30 Grad betragen. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise - Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad - zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.
3. Mauern und Maschendrahtzäune sind durch Pflanzungen einzubinden oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Gehrde, den 30.08.1994

Stellv. Bürgermeister



Gemeindedirektor

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
 Maßstab 1: 1000  
 Landkreis Osnabrück, Gemeinde Gehrde  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
 Gemarkung Gehrde Flur 11  
 Feldvergleich vom 09.11.1992 Az.: V 2083/92  
 Katasteramt Osnabrück, den 10.12.1992  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
 Maßstab 1: 1000  
 Landkreis Osnabrück, Gemeinde Gehrde  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
 Gemarkung Rüsfort Flur 6  
 Feldvergleich vom 09.11.1992 Az.: V 2082/92  
 Katasteramt Osnabrück, den 17.11.1992  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**HINWEISE:**

1. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m Höhe über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß im Norden, Osten und Süden an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als örtlich hinzunehmen.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten.
5. Bei der Verrieselung des anfallenden gering belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
7. Die Auflagen und Bedingungen der wasserbehördlichen Genehmigung vom 01.09.1992 (im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Möllwiesensbaches bauliche Anlagen zu errichten) sind einzuhalten.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 24.08.1994

KATASTERAMT OSNABRÜCK

gez. Ritterhoff  
 (Unterschrift)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**„AM MÖLLWIESENBACH“**  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**GEMEINDE GEHRDE**  
**SAMT GEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**  
**3. Ausfertigung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.93 örtlich bekannt gemacht.  
 Gehrde, den 30.08.1994

Gemeindedirektor  
 H. Smecht

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 28.02.94 bis zum 30.03.94 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.94 bis zum 30.03.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegend.  
 Gehrde, den 30.08.1994

Gemeindedirektor  
 H. Smecht

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 28.02.94 bis zum 30.03.94 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.94 bis zum 30.03.94 öffentlich auslegend. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.  
 Gehrde, den 30.08.1994

Gemeindedirektor  
 H. Smecht

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Gehrde, den 30.08.1994

Gemeindedirektor  
 H. Smecht

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ  
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
 Nikolaiort 1-2, 49074 Osnabrück  
 Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 0 18 85

Osnabrück, den 07.01.1994 - 27.07.1994